

RES. ESTELLE, WESTENDE



- **HISTORIEK** gebouw
 - bouwjaar 1988-1989
 - eerdere renovaties:
 - voorgevel 2009
 - achtergevel 2016
 - beperkte betonherstelling voorgevel 2019

VASTSTELLINGEN VOORONDERZOEK ABG GEVELRENOVATIE: VERSLAG DD. 02.03.21

- Onderzoek geprefabriceerde gevelpanelen en balkonelementen, voegdichtingen, waterdichting, balustrades, betononderzoek, ramen, zijgevel
 - Geen bescherming en/of waterdichtingslaag prefab elementen
 - Optredende scheurvorming door achterliggende wapeningserosie
 - Roestvlekken tgv. chloriden inwerking
 - Verweerde elastische voegen en mosvorming
 - Karteling PVB-folie beglazing balustrade
 - Loskomende dichtingsrubbers balustrade
 - Waterdichting verankering balustrade (oa. technisch verdiep)
 - Aanpassing hoogte balustrade bij renovatie cfr NBN B003-004
 - Gebrekkige waterdichte aansluiting en waterinfiltraties (oa. 9° verd. en TV.)
 - Ontbrekende open stootvoegen in gevelmetselwerken
 - Waterdichting en opbouw dakterras/dak TV → bij renovatie EPB aan te passen
 - Waterdichting na >30 jaar te vernieuwen (PVC Trocal) – verwerking opkanten
 - Blinde zijgevel (zijde Nieuwpoort) → asbestleien – isolatie?
 - Schuiframen: on hold? (privatief)

VERVOLG → VOORONDERZOEK ABG GEVELRENOVATIE: VERSLAG DD. 02.03.21

- Betononderzoek: Resultaten adhv. metingen ter plaatse en labo-onderzoek

- ❖ Goede betondekking
- ❖ Carbonatatie (verzuring beton): géén risico op wapeningscorrosie
- ❖ Chloriden (zout) aantasting op frontzijde balkonelementen en gevelpanelen *kunnen* op termijn een exponentieel verloop kennen .
Dit risico op exponentieel verloop is zo *vlug mogelijk* en zo *goed mogelijk* te **stoppen**.

→ **Adviezen ABG:**

Nieuwe voorgevel cfr. voorstel presentatie dd. 10.10.21 en vooronderzoek met tal van flankerende aanpassingen

Ramingsbedrag dd. 02.03.2021: € 850.000 - € 950.000

Ramingsbedrag dd. 28.06.2022: **€ 975.000 - € 1.090.000 (full-option)**

(tgv. huidige marktomstandigheden en aanhouden inflatie)

RAMINGSKOST DD. 28.06.22: € 1.090.000,00

INCL. 6% BTW, INCL. WATERDICHTING DAK CFR.

ABG KORTRIJK - VOORSTEL 1

- **ADVIEZEN ABG en UITGANGSPUNT Werkgroep**
- Verbeterde voorgevel cfr. problematiek vooronderzoek ABG, leuning, waterdichting loopvlak balkon, aangepast plafond, betonherstelling, waterdichting dak, voegen, bekleding en isolatie zijgevel (in later stadium)...

VISIE OPGERICHTE WERK GROEP

Diverse samenkomsten

- **19.02.22:**
 - werkwijze vastleggen – ref. werken – prospectie – af toetsen mogelijkheden
- **18.06.22:**
 - bespreking op te vragen offerten diverse aannemers Van Huele, Braet, Saey (6), EPDM, APD aan de hand van eisenpakket
- **30.07.22:**
 - inhoudelijke bespreking opmaak vergelijkingstabel met keuze voorstel en -bespreking
- **28.09.22:**
 - def.bespreking iav. Arch. B. Schepens bij John Saey bvba ivm definitieve keuze materialen en kleurcombinaties (oa. renders – visualisaties – begeleiden opmaak omgevingsvergunning)

Eind conclusie werkgroep

- *Is de algemene toestand van res. Estelle vandaag zo alarmerend* → **NEEN !**
- *Moet er opgetreden worden in de toekomst om erger te voorkomen* → **JA !**
- *Opteren we voor een nieuwe strakke moderne architecturale lijn* → **NEEN !**
- *Geven we voorkeur aan het behoud van de architecturale visie van 1988* → **JA !**

NIEUWE VOORGEVEL CFR. VOORONDERZOEK ABG,
LEUNINGEN, WATERDICHTING LOOPVLAK BALKON,
AANGEPAST PLAFOND, BETONHERSTELLING,
WATERDICHTING DAK, VOEGEN ...

VOORSTEL OPLOSSING 2 (BRAET BVBA)

OFFERTEAANVRAAG BRAET BVBA

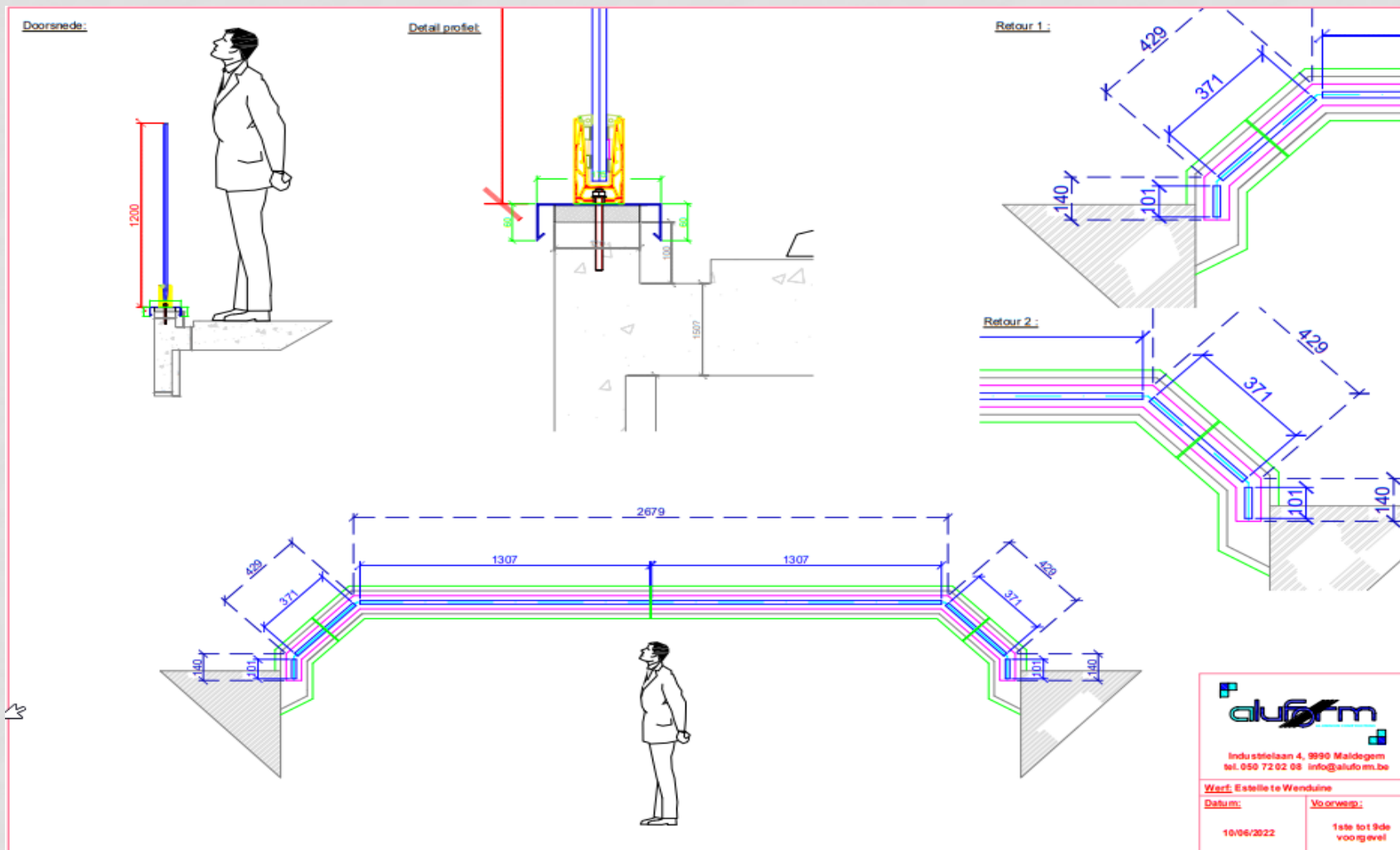
DD. 16.06.22

→ Offerte-raming BRAET bvba niet
ontvangen wegens geen
lastenboek-meetstaat ABG

HYDRATATIE REINIGING EN CARBONATERENDE **COATING**
GEVELVLAK, LEUNINGEN, WATERDICHTING LOOPVLAK
BALKON, BETONHERSTELLING, AANGEPAST **PLAFOND TRESPA**,
VOEGEN ... EXCL. WATERDICHTING DAK EN ZIJGEVEL (IN LATER
STADIUM)

VOORSTEL OPLOSSING 3 (JOHN SAEY)

FRONTVLAK MET COATING - LEUNING ZOALS BESTAANDE UITVOERING



Industrielaan 4, 9990 Maldegem
tel. 050 72 02 08 info@alufarm.be

Waar: Estelle te Wenduine

Datum:

Voorswerp:

10/06/2022

1ste tot 9de
voorgevel

KOSTPRIJS VOORSTEL 3: € 367.438,00

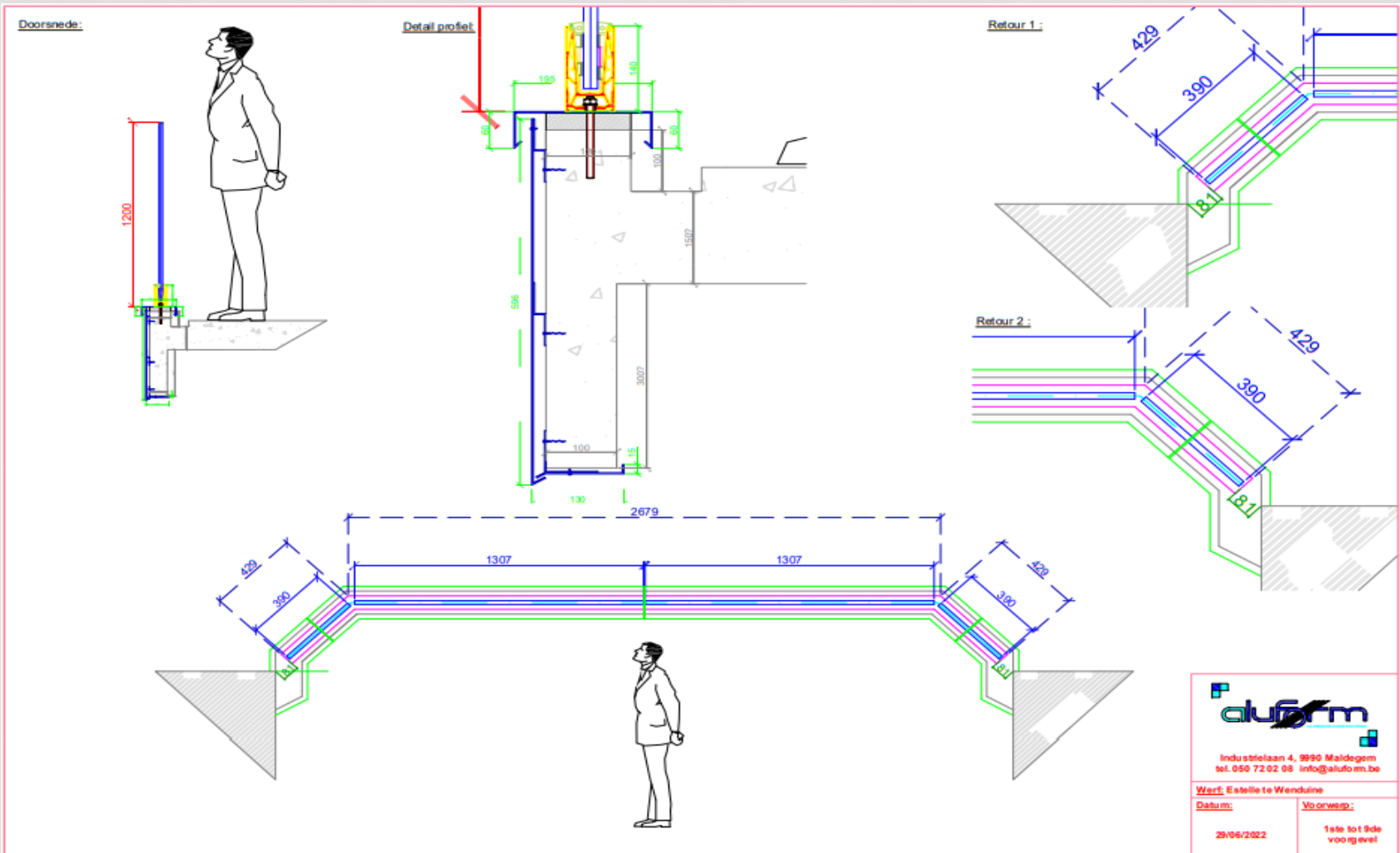
INCL. 6% BTW, EXCL. WATERDICHTING DAK

- Hydratatie reiniging en carbonaterende **coating frontvlak** en kolommen, leuning, waterdichting loopvlak balkon, betonherstelling, aangepast **plafond Trespa**, voegen ... excl. waterdichting dak (zie verder) en zijgevel bekleding/isolatie (in later stadium)

CARBONATERENDE COATING KOLOMMEN, LEUNINGEN,
FRONTVLAKBEKLEDING ALU, BETONHERSTELLING,
AANGEPAST PLAFOND IN TRESPA, WATERDICHTING LOOPVLAK
BALKON, VOEGEN, EXCL. WATERDICHTING DAK EN BEKLEDING
EN ISOLATIE ZIJGEVEL (IN LATER STADIUM)

VOORSTEL OPLOSSING 4 (JOHN SAEY)

FRONTVLAK MET ALU-BEKLEDING VERDIEP 1 TM 9 EN 10 – HOEKSTUK LEUNING VERVALT



KOSTPRIJS VOORSTEL 4: € 383.553,00

INCL. 6% BTW, EXCL. WATERDICHTING DAK EN ZIJGEVEL

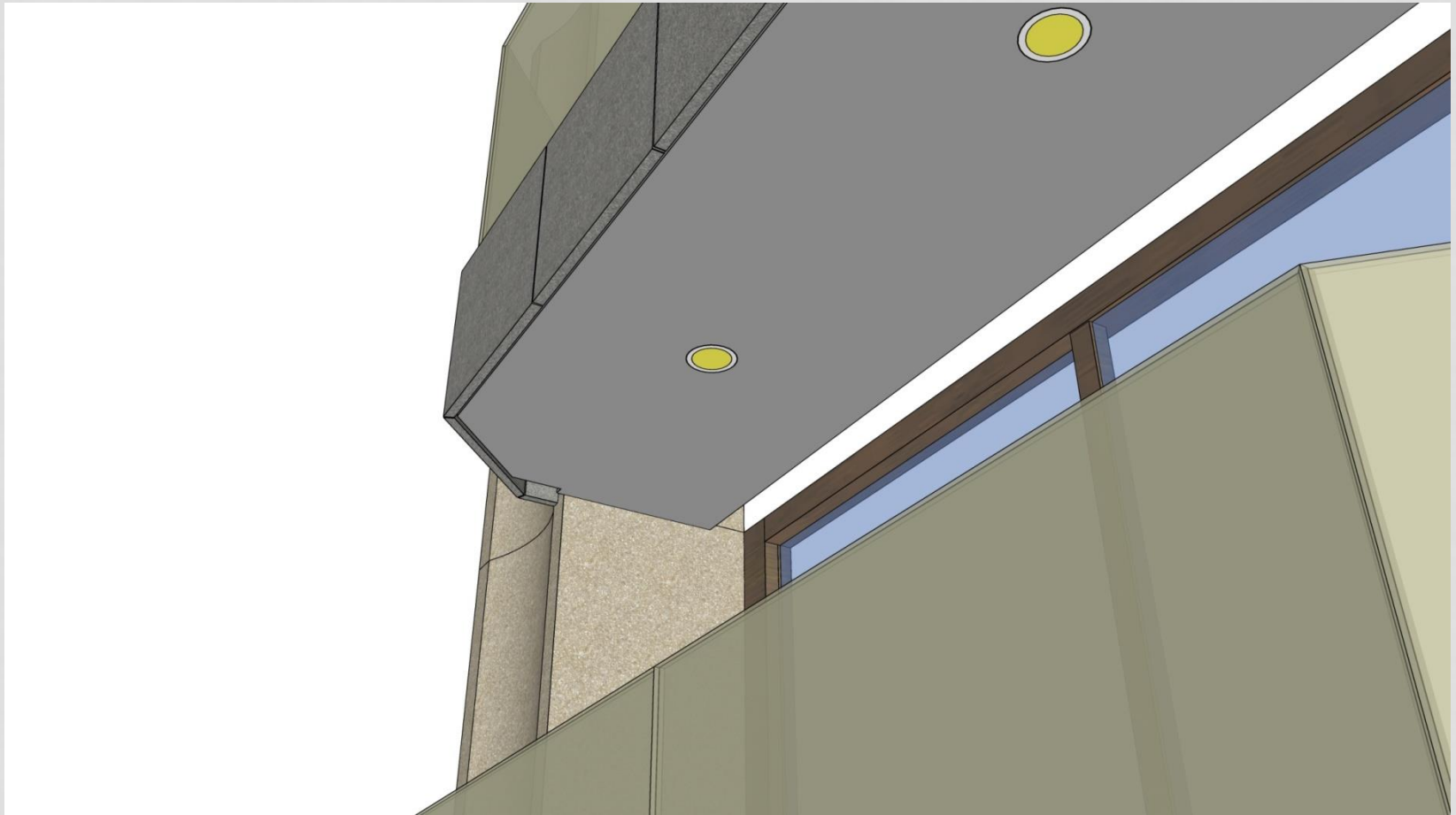
- Carbonaterende coating kolommen, leuningen, waterdichting loopvlak balkon, **frontvlakbekleding alu**, betonherstelling, aangepast **plafond in Trespa**, voegen, excl. waterdichting dak en isolatie-bekleding zijgevel (in later stadium)...

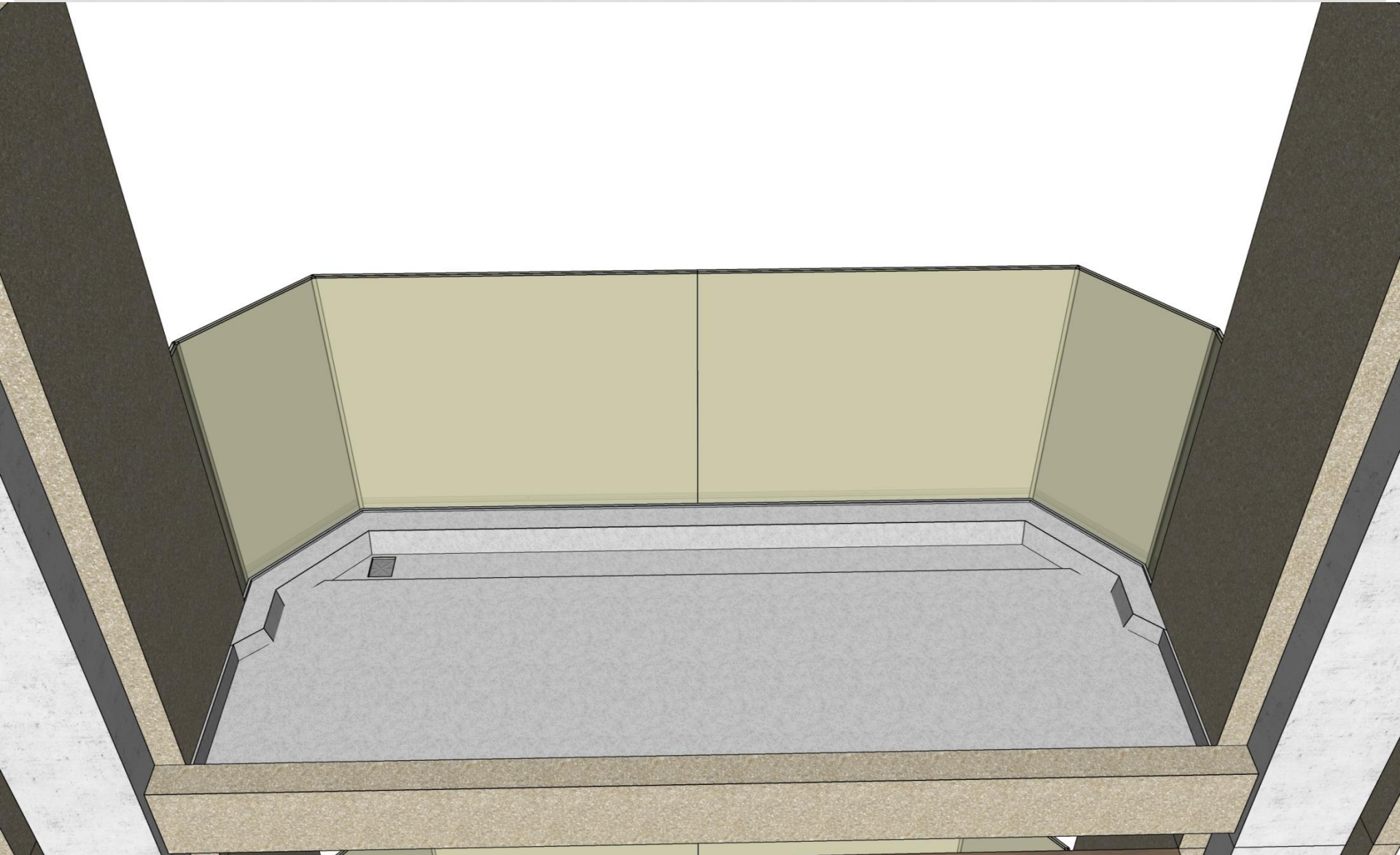
LEUNINGEN, WATERDICHTING LOOPVLAK BALKON,
FRONTVLAKBEKLEDING IN ARDUIN OF KUNSTSTOF
TEGEL, AANGEPAST PLAFOND, BETONHERSTELLING
WATERDICHTING DAK, VOEGEN...EXCL. ZIJGEVEL

VOORSTEL OPLOSSING 5 (VAN HUELE GEBR. NV)



VERLICHTING IN VERLAAGD PLAFOND





KOSTPRIJS VOORSTEL 5: € 658.831,00

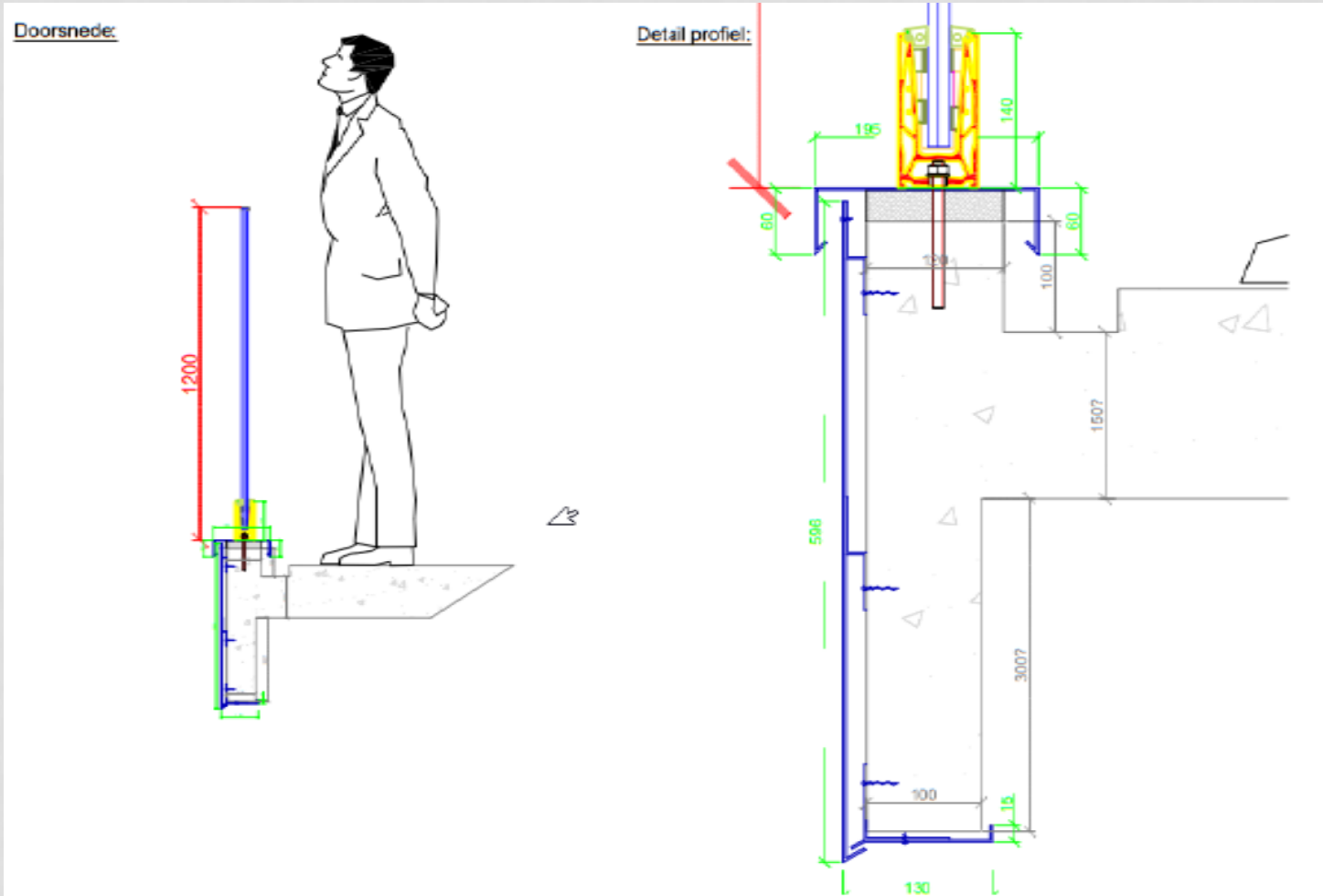
INCL. BTW 6%, INCL. WATERDICHTING DAK, EXCL. ZIJGEVEL

- Leuningen, waterdichting loopvlak balkon, frontvlakbekleding in arduin of kunststoftegels, aangepast plafond, betonherstelling, waterdichting dak, voegen, excl. bekleding en isolatie zijgevel (in later stadium).

**CARBONATERENDE COATING KOLOMMEN EN FRONTVLAK,
LEUNINGEN, WATERDICHTING LOOPVLAK BALKON,
FRONTVLAKBEKLEDING EN VERLAAGD PLAFOND IN DEKTON,
BETONHERSTELLING, VOEGEN , INKOM VERHOGEN EXCL.
WATERDICHTING DAK EN BEKLEDING MET ISOLATIE ZIJGEVEL (IN LATER
STADIUM)**

VOORSTEL OPLOSSING 6 (JOHN SAEY)

FRONTVLAK BEKLEDING ÉN VERLAAGD PLAFOND MET DEKTON



KOSTPRIJS VOORSTEL 6: € 468.278,32

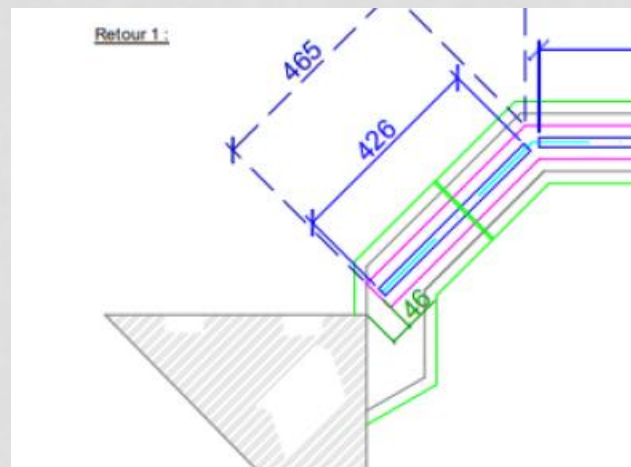
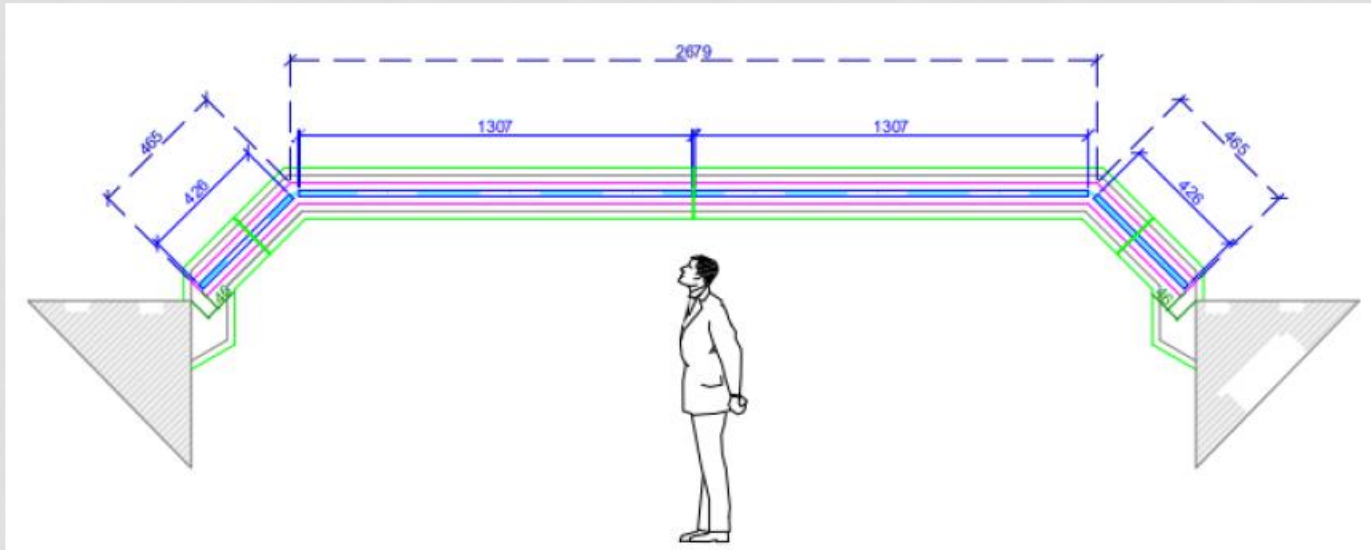
INCL. 6% BTW - EXCL. WATERDICHTING DAK EN ZIJGEVEL

- Carbonaterende coating kolommen én **frontvlak**, leuningen, waterdichting loopvlak balkon, **frontvlakbekleding in Dekton 8 mm**, **verlaagd plafond in Dekton 8 mm**, betonherstellingen, voegen, verhogen centraal inkomgedeelte, spots/led in balkons buiten, veiligheidscoördinatie, inname openbaar domein, kosten omgevingsvergunning, renders, excl. bekleding/isolatie zijgevel (14cm rotswol) of crepi (in later stadium) en waterdichting dak (zie verder).

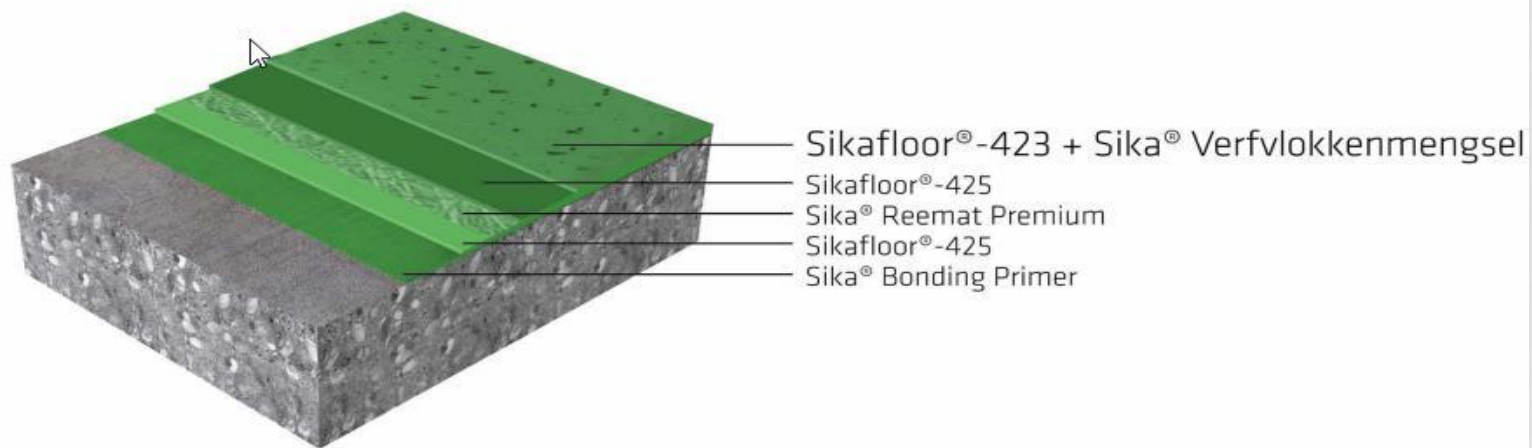
**CARBONATERENDE COATING KOLOMMEN EN FRONTVLAK,
LEUNINGEN, WATERDICHTING LOOPVLAK BALKON, VERLAAGD
PLAFOND IN DEKTON, BETONHERSTELLINGEN, VERNIEUWING SOEPELE
VOEGEN, INKOM VERHOOGING, EXCL. BEKLEDING EN ISOLATIE ZIJGEVEL
WEST (IN LATER STADIUM), EXCL. WATERDICHTING DAK (ZIE VERDER)**

VOORSTEL OPLOSSING 7 (JOHN SAEY)

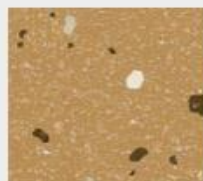
DETAIL UITVOERING LEUNING (AANPASSING VRIJE RUIMTE TOV. MUURVLAK)



SAMENSTELLING WATERDICHTE BEKLEDING LOOPVLAK BALKON



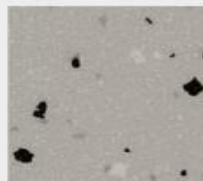
STANDAARDKLEUREN:



RAL 1001 + chips



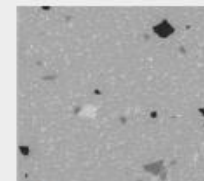
RAL 1015 + chips



RAL 7030 + chips



RAL 7035 + chips





RAL 7037 + chips

Door het drukproces kunnen de kleuren afwijken van de originele kleur.

DETAIL OPBOUW WATERDICHTE BEKLEDING LOOPVLAK BALKON

Principe-schets nieuwe terrassituatie

-  = verdichtingslagen + Decoafwerking
-  = verdichtingslagen zonder Decoafwerking

Nieuwe leuning
bovenmontage

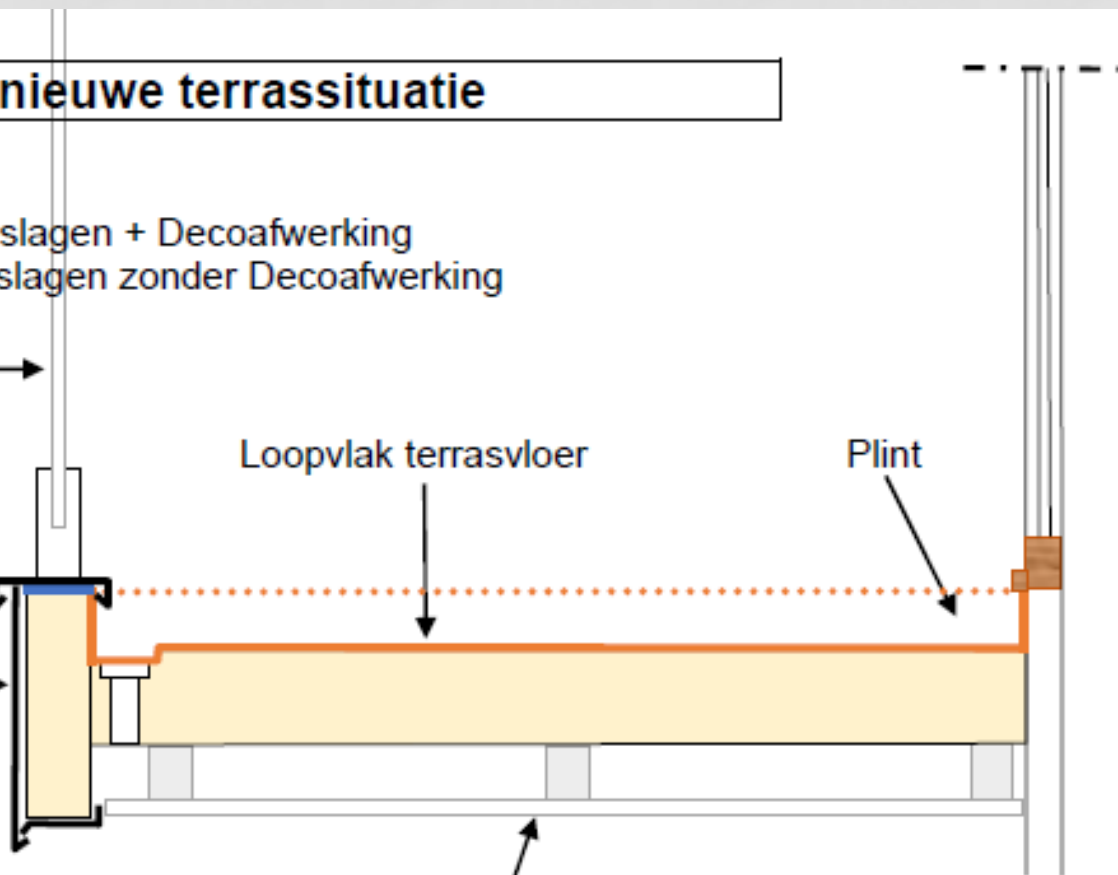
Alu muurafdekkap

Frontbekleding

Loopvlak terrasvloer

Plint

Vals plafond



KOSTPRIJS VOORSTEL 7: € 424.482,30

INCL. 6% BTW - EXCL. WATERDICHTING DAK EN ZIJGEVEL

- Carbonaterende **coating** kolommen - **frontvlak** en gevel dakverdiep, leuning, waterdichting loopvlak balkon, **verlaagd plafond in Dekton 8 mm**, betonherstellingen, nieuwe soepele voegen, spots of LED verlichting in balkon buiten, verhogen centraal inkomgedeelte, incl. veiligheidscoördinatie, kosten inname openbaar domein, plaatsbeschrijving en omgevingsvergunning, renders ... excl. bekleding en isolatie (14cm rotswol) of crepi zijgevel west in later stadium) en waterdichting dak (zie verder).

WATERDICHTING HOOFDDAK , TERRASSEN EN DAK TECHN. VERDIEP

Uitvoering in EPDM Firestone

- - verwijderen en terugplaatsen tegels, tegel dragers en kiezel
- - verwijderen bestaande PVC Trocal, damp scherm, en isolatie
- - nieuwe dakopbouw met dak huid in EPDM Firestone 1,2 mm en isolatie Unilin Utherm PIR 10 cm ($R=4,54 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- - terugplaatsen tegels op nieuwe dragers en recup kiezel
- - alle bijkomende werken die nodig zijn om een waterdichte afwerking te krijgen
- **Kostprijs: € 86.640,00 incl. btw**

Uitvoering in PVC Trocal SGMA

- - verwijderen en terugplaatsen tegels, tegel dragers en kiezel
- - verwijderen bestaande PVC Trocal, damp scherm en isolatie
- - nieuwe dakopbouw met dak huid in Sika Trocal SGMA 1,5 mm en isolatie Eurothane Silver PIR 10 cm ($R=4,54 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- - terugplaatsen tegels op nieuwe dragers en recup kiezel
- - alle bijkomende werken die nodig zijn om een waterdichte afwerking te krijgen
- **Kostprijs: € 58.564,42 incl. btw**

VOORSTEL AAN VME DD. 09.10.22: VOORSTEL A (6): FRONT ÉN PLAFOND IN DEKTON

- Carbonaterende **coating kolommen – frontvlak** – parament dakverdiep, leuning, waterdichting loopvlak balkon, **frontvlak en verlaagd plafond in Dekton 8mm**, verlichting, voegen, verhogen inkomgedeelte en alle vermelde extra kosten... excl. bekleding én 14 cm rotswol isolatie of crepi zijgevel (in later stadium-raming +/- € 60.000,00), excl. waterdichting dak (zie hieronder)
€ 468.278,32
- Waterdichting hoofddak en dak techn. verdiep – uitvoering in PVC SGmA Trocal, gecacheerd, dikte 1,5 mm, isolatie PIR 10 cm (reeds besteld)
€ 58.564,42
- **Voordeel:** frontvlak iets makkelijker te “kuisen” – kleuren synchronisatie plafond-voorfront – extra bescherming chloride maar zeer beperkt door open voegen structuur
- **Nadeel:** koude ruimten met condensvorming – doorboringen beton - probleem bij eventueel optredende schade die NIET zichtbaar is op dat ogenblik met dure herstellkosten
- **TOTAAL: € 526.842,74 incl. 6% btw**

VOORKEUR VOORSTEL AAN VME DD. 09.10.22: VOORSTEL B (7): FRONTVLAK GECOAT ÉN PLAFOND IN DEKTON

- Carbonaterende **coating kolommen – frontvlak** – parament dakverdiep, leuningen, waterdichting loopvlak balkon, **verlaagd plafond in Dekton 8mm**, verlichting, voegen, verhogen inkomgedeelte en alle vermelde extra kosten... excl. bekleding én 14 cm rotswol isolatie of crepi zijgevel (in later stadium - raming +/- € 60.000,00), excl. waterdichting dak (zie hieronder)

€ 424.482,00

- Waterdichting hoofddak en dak techn. verdiep – uitvoering in PVC SGmA Trocal, gecacheerd, dikte 1,5 mm, isolatie PIR 10 cm (reeds besteld)

€ 58.564,42

- **Voordeel:** smallere afdekkap – beperkte meerkosten bij “latere” herstelling (>20j.) – minder grove opp. structuur silex – geen aansluitstukken in frontvlak – geen risico op condensatie – financ. ruimte voor opwaardering persoonlijke eigendom door investering beglazing
→ **Hoogrendements beglazing: raming kostprijs: +/- € 250,0/m²**

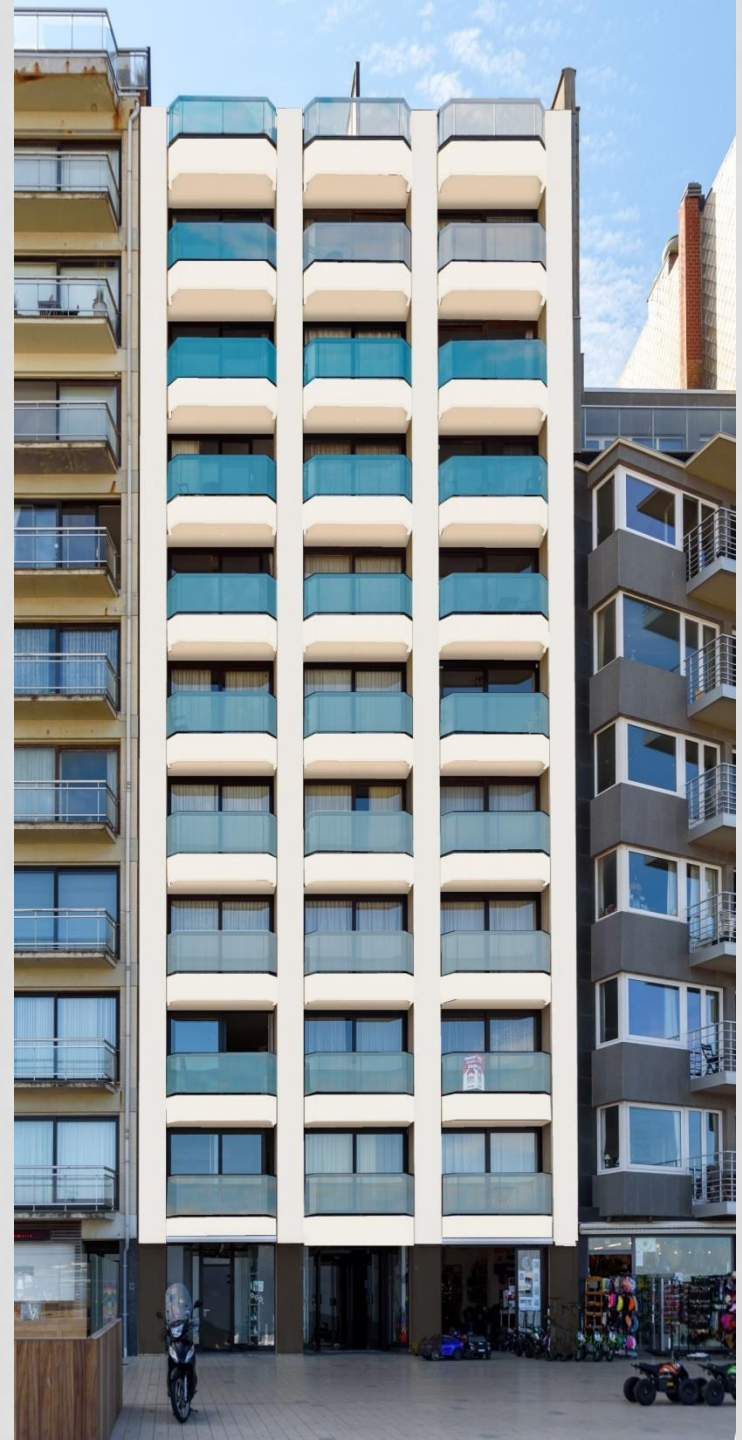
Nadeel: coating zal waarschijnlijk na +/- 20 jaar moeten bijgewerkt worden

- **TOTAAL: € 483.046,42** incl. 6% btw

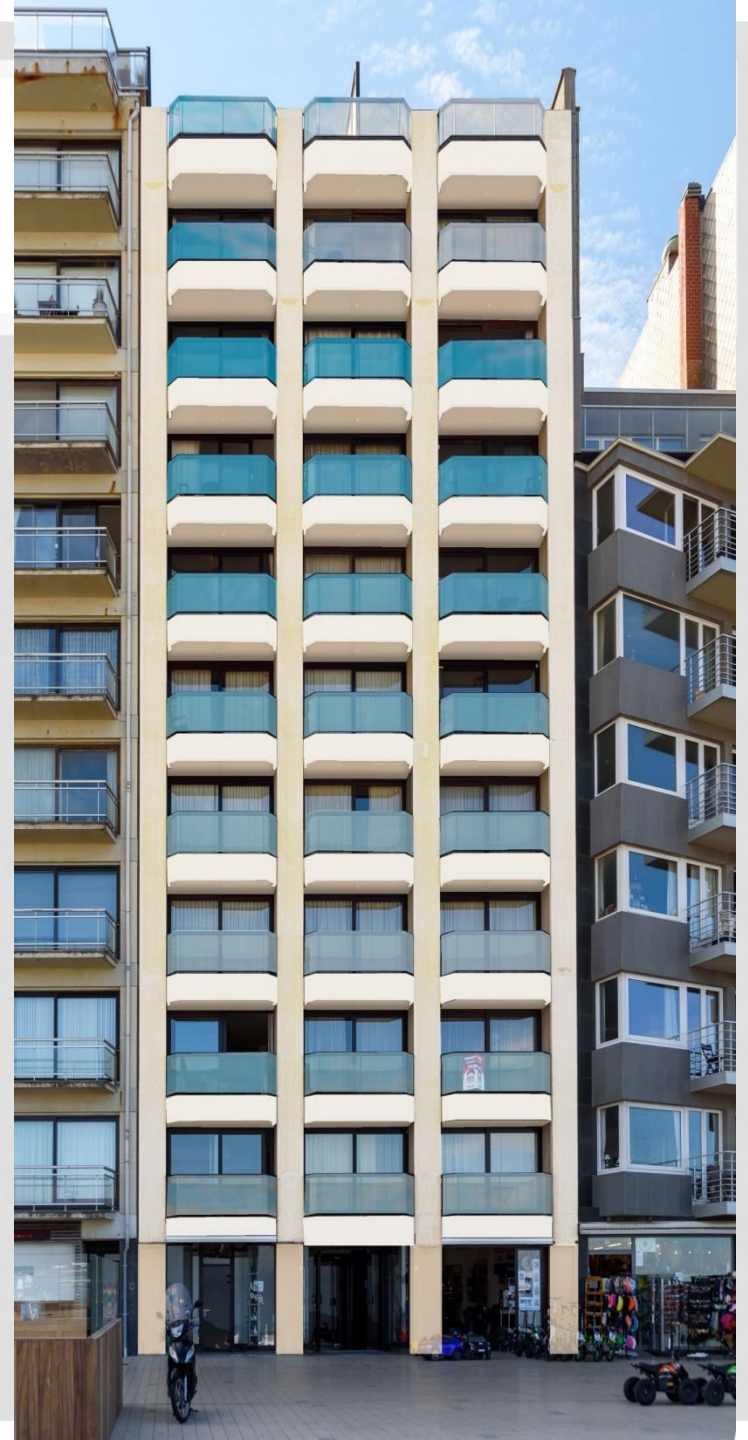
MET DIT EINDRESULTAAT ...

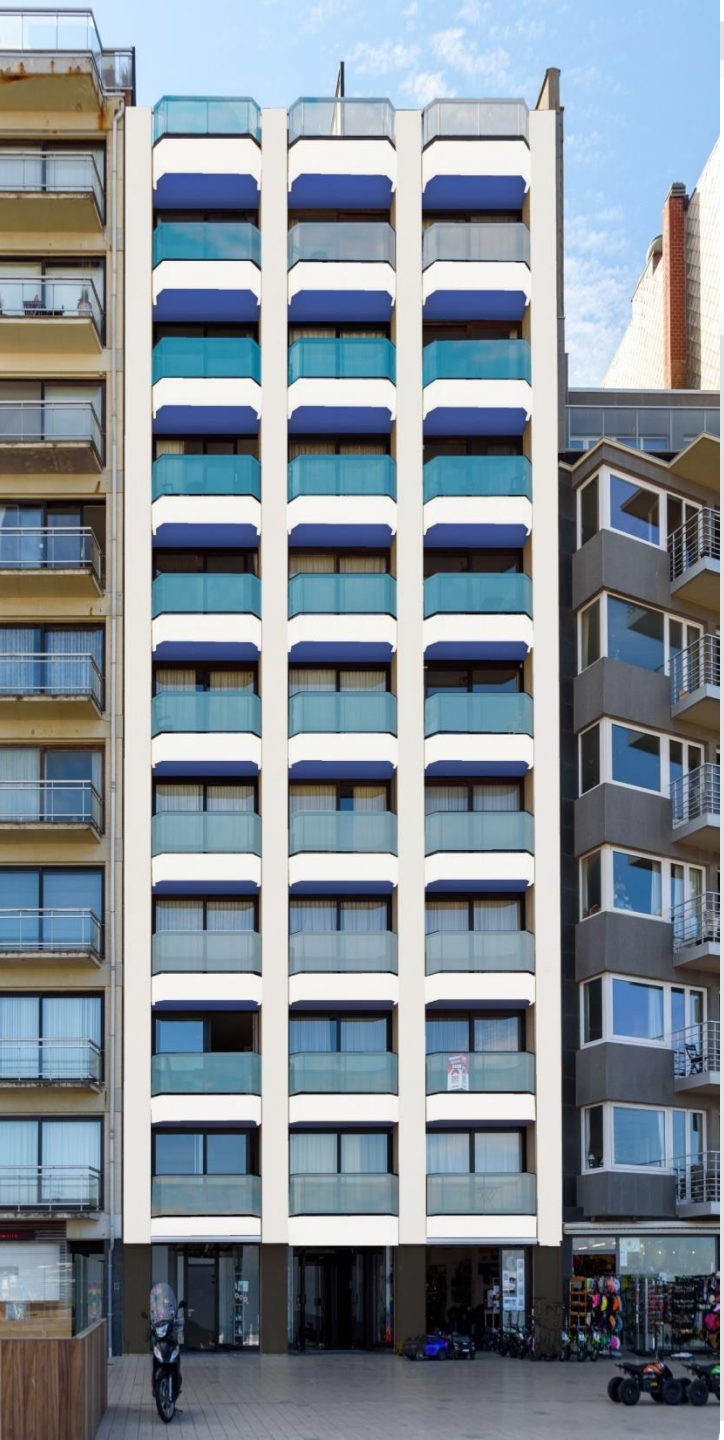
- Visualisaties opgemaakt door arch. Ben Schepens in overleg met de werkgroep

- De gevel gereinigd en leuningen verwijderd
- De inkom wordt verhoogd en de oude markiezen worden vervangen
- De zuilen worden gecoat in het wit
- De balkons worden gecoat/bekleed in het wit of beige
- De plafonds worden vernieuwd door een plafond in dekton wit
- Er wordt een ledlijn voorzien
- De sokkel wordt gecoat in het zwart om zo voor een stevige basis te zorgen gelinkt aan het straatbeeld

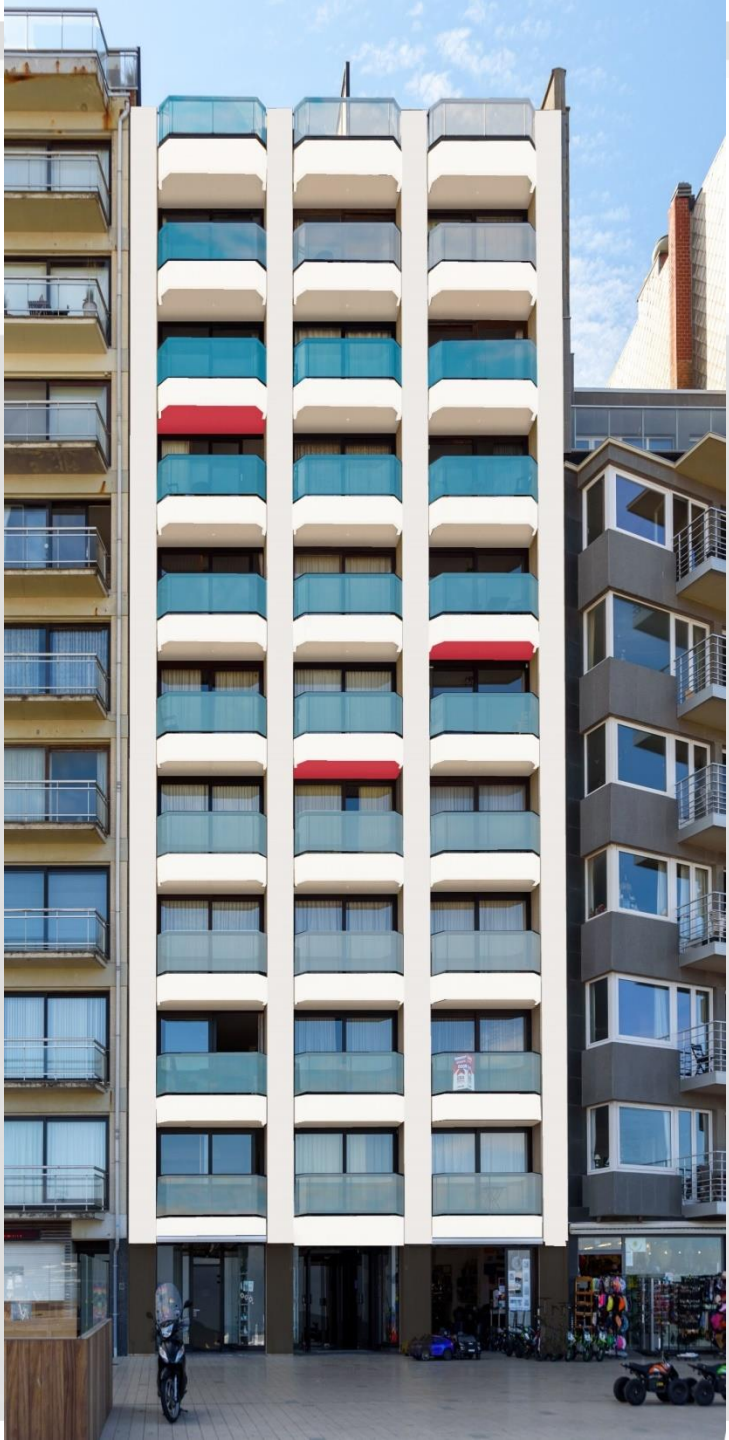


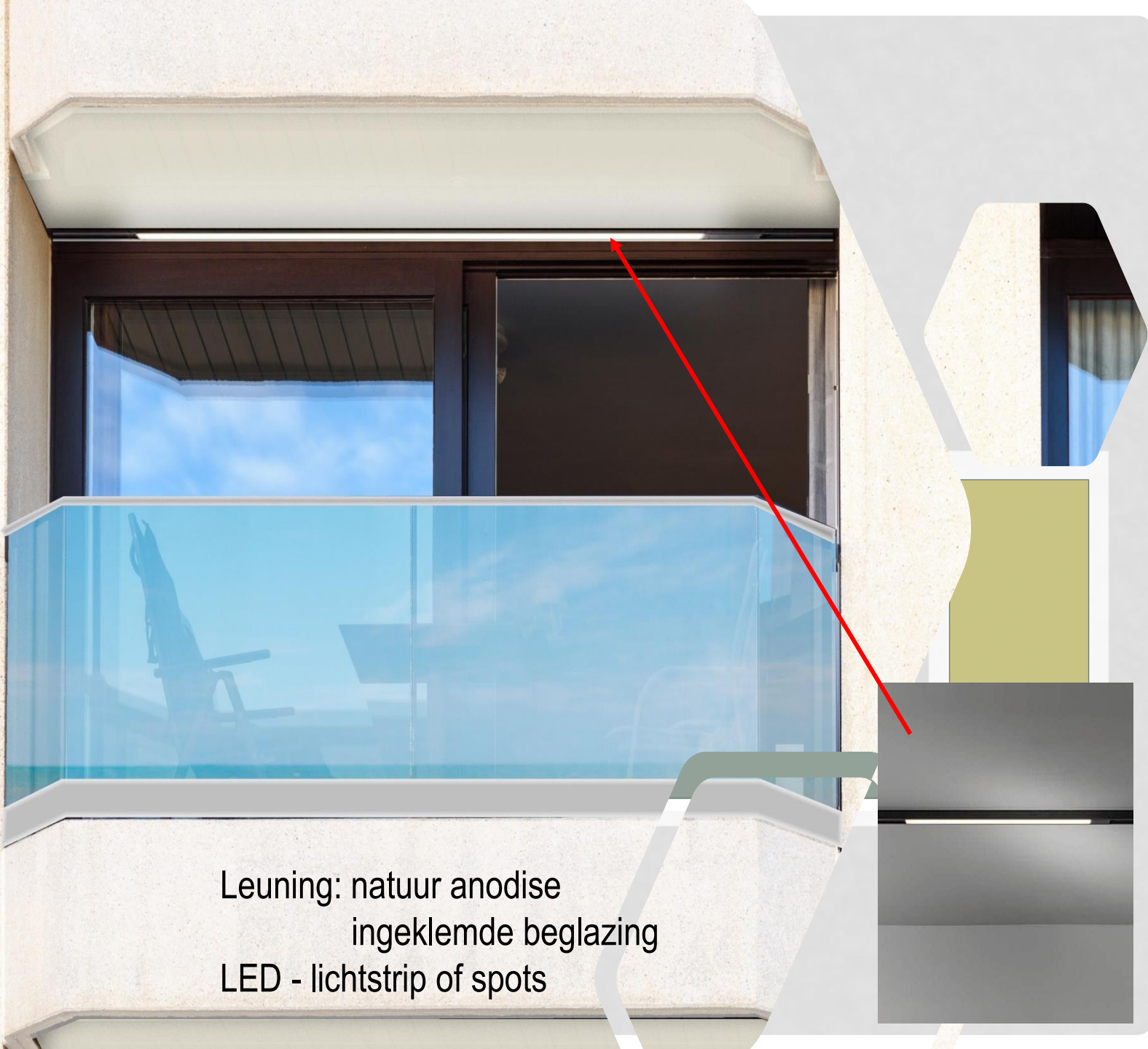
- De gevel gereinigd en de oude leuningen worden verwijderd
- De inkom wordt verhoogd en de oude markiezen worden vervangen
- De zuilen worden gecoat in het BEIGE
- De balkons worden gecoat/bekleed in het wit
- De plafonds worden vernieuwd door een plafond in dekton wit
- Er wordt een ledlijn voorzien
- De sokkel wordt gecoat in het WIT





Wit met gekleurde plafonds als een optie voor een
speelse toekomst ...





Leuning: natuur anodise
ingeklemde beglazing
LED - lichtstrip of spots

A photograph of a modern three-story building facade. The building has a light beige or cream-colored exterior with dark window frames. Each floor has a balcony with a glass railing. The top balcony has a person standing on it. The ground floor features three large glass-fronted entrances. The left entrance shows a shop with colorful items, the middle is a central entrance, and the right shows a shop with motorcycles. A blue car and several motorcycles are parked in front of the right shop. The text 'De inkom wordt verhoogd en de oude markiezen worden vervangen (privatief)' is overlaid in the center of the image.

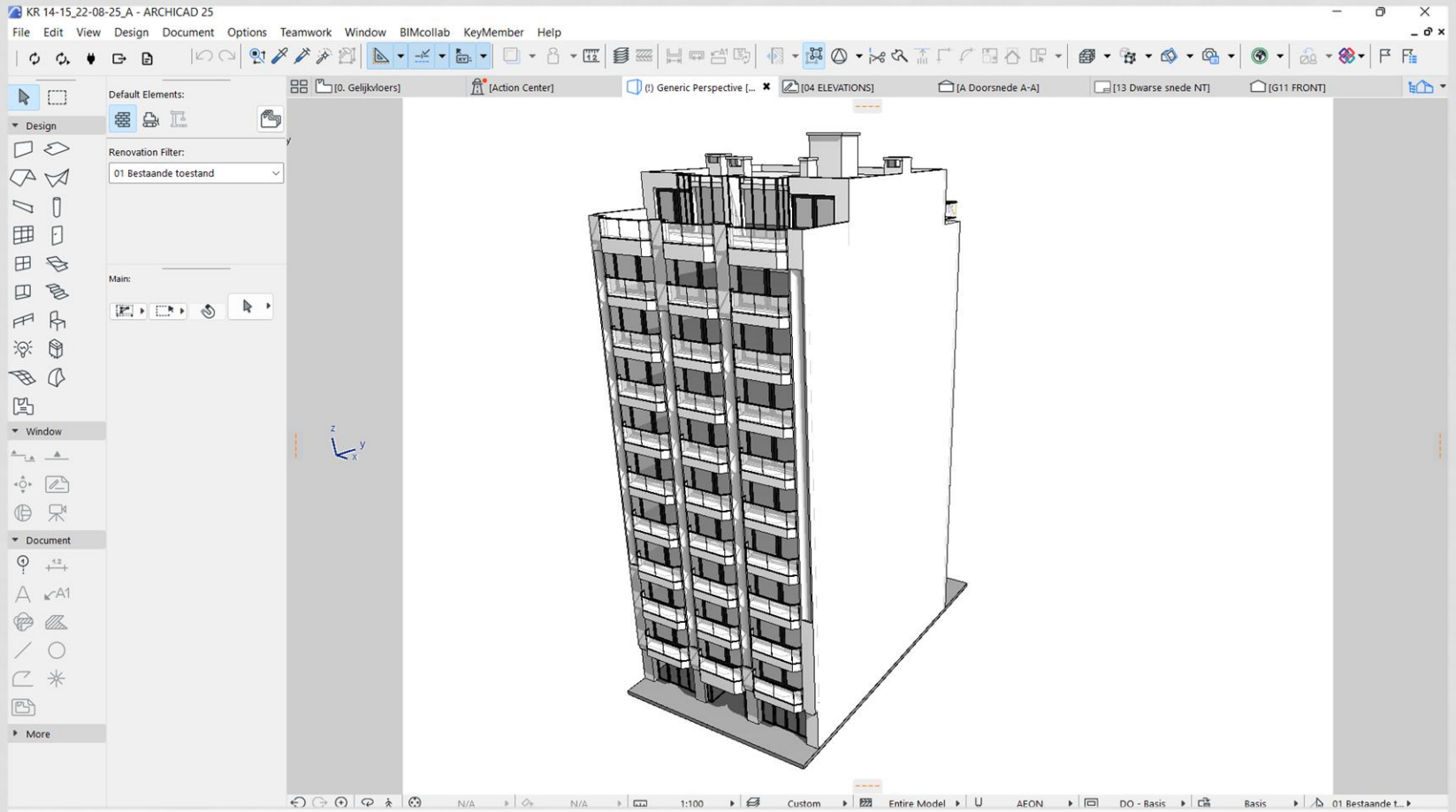
De inkom wordt verhoogd en de oude markiezen worden vervangen (privatief)





Zijgevel: na-isolatie + Crepi of Alterra leien





DANK VOOR JULLIE AANDACHT ...

ZIJN ER VRAGEN ?